

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 19-08/2016

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

28 марта 2016 года
г. Челябинск

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Коммунальщик» (далее – ООО Управляющая компания «Коммунальщик», Заявитель) о недобросовестных конкурентных действиях Общества с ограниченной ответственностью «АВТ-групп» (далее – ООО «АВТ-групп», Общество), выразившихся в неисполнении обязанности по передаче документации, связанной с управлением многоквартирным домом, а также технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Чебаркуль, улица Ленина, дом № 24 (далее – МКД), вновь выбранной управляющей организации – ООО Управляющая компания «Коммунальщик».

Из заявления следует, что ООО Управляющая компания «Коммунальщик» неоднократно обращалось к ООО «АВТ-групп» с требованием о передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации, однако Обществом указанная документация не передана.

По мнению ООО Управляющая компания «Коммунальщик», в указанных действиях ООО «АВТ-групп» присутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства.

В силу части 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно пункту 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила), в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо в

течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая такое уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 ЖК РФ (пункт 19 Правил).

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом и подлежащих передаче вновь выбранной управляющей организации, установлен в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), и пункте 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, где среди прочих указаны паспорта лифтового хозяйства.

Согласно пункту 21 Правил в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) содержания общего имущества, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Анализ законодательства Российской Федерации позволяет прийти к выводу, что обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом возникает у организации, ранее управляющей многоквартирным домом, с момента когда ей стало известно о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, и выбора иной управляющей организации, при этом отсутствие технической документации на многоквартирный дом или ее части не является обстоятельством, исключающим обязанность организации, ранее управляющей многоквартирным домом, по передаче технической документации или ее части вновь избранной управляющей организации.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, расположенном по адресу: Челябинская обл., г. Чебаркуль, ул. Ленина, дом 24, проведенного в форме очно-заочного голосования от 19.12.2015, принято решение о расторжении договора, заключенного с ООО «АВТ-групп», о выборе ООО Управляющая компания «Коммунальщик» в качестве управляющей организации МКД и о заключении с ней договора управления.

29 декабря 2015 года ООО Управляющая компания «Коммунальщик» направило ООО «АВТ-групп» уведомление о принятом собственниками помещений в МКД решении, оформленном протоколом от 19.12.2015, и о необходимости передачи технической и иной, связанной с управлением МКД, документации.

26 января 2016 года в соответствии с приказом Минрегиона от 02 апреля 2013 № 124 ООО Управляющая компания «Коммунальщик», с целью осуществления действий по раскрытию информации в отношении МКД, направило с помощью интернет – ресурса <https://www.reformagkh.ru> ООО «АВТ-групп» запрос на передачу управления № 58216.

03 февраля 2016 года запрос отклонен автоматически в связи с тем, что не был рассмотрен представителями ООО «АВТ-групп».

10 февраля 2016 года запрос направлен в центр разрешения конфликтов, о чем ООО Управляющая компания «Коммунальщик» поступило уведомление.

ООО «АВТ-групп» надлежащим образом было уведомлено о расторжении договора управления МКД и знало о своей обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации на такой многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации – ООО Управляющая компания «Коммунальщик».

В силу пункта 19 Правил ООО «АВТ-групп» обязано было передать техническую и иную, связанную с управлением МКД, документацию, вновь избранной управляющей организации – ООО Управляющая компания «Коммунальщик», однако данная обязанность со стороны общества до настоящего момента не исполнена. Мер по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации в соответствии с требованиями пункта 21 Правил общество не предпринимало.

В соответствии со статьей 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

Действия ООО «АВТ-групп», связанные с неисполнением обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, в адрес вновь выбранной управляющей организации – ООО Управляющая компания «Коммунальщик», что препятствует исполнению функций управляющей компании в рамках договоров управления МКД, заключенных с собственниками многоквартирных домов, свидетельствуют о наличии признаков нарушения статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях ООО «АВТ-групп», выразившихся в неисполнении обязанности по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД,

документации вновь избранной управляющей организации –

ООО Управляющая компания «Коммунальщик», признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» **предупреждает ООО «АВТ-групп»** о необходимости прекращения указанных действий путем принятия мер по передаче технической и иной, связанной с управлением МКД, документации вновь избранной управляющей организации – ООО Управляющая компания «Коммунальщик», в срок не **позднее 10 рабочих дней со дня получения настоящего предупреждения.**

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения (с приложением актов приема-передачи ООО Управляющая компания «Коммунальщик» технической и иной, связанной с управлением МКД, документации).